

# 2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Hugin 27



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Hugin 27

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Föreningen verkar enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2030.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-08-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-08-17 och nuvarande stadgar registrerades 2015-08-17 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

##### Styrelsen

Solveig Allard Ringborg	Ledamot
Henrik Andersson	Ledamot
Christian Edvinsson	Ledamot
Lisa Lindblad	Ledamot
Bo Nelson	Ledamot

Henrik Ringström	Suppleant
Tom Sigfridsson	Suppleant
Eva Stampare	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Ralf Toresson	Suppleant Extern	Toresson Revision AB
Maria Elvius	Ordinarie Intern	
Ebba Elvius	Suppleant Intern	

### Valberedning

Elliot Elliot  
Niclas Sköld

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-18.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
HUGIN 27	1924	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

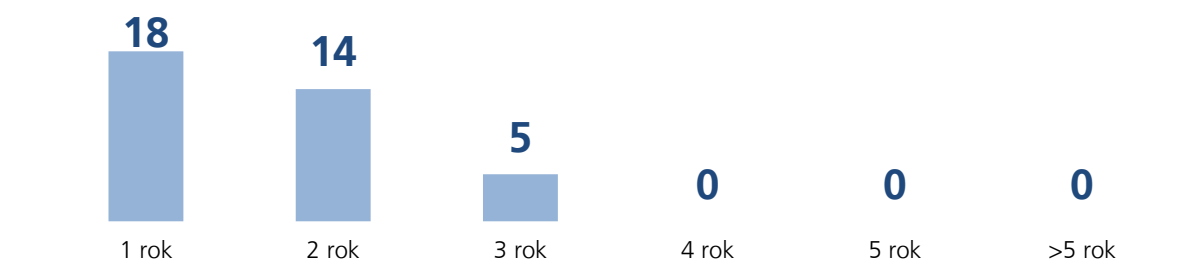
Fastigheten bebyggdes 1924 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 220 m<sup>2</sup>, varav 2 046 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 174 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor	113 m <sup>2</sup>	2017-12-31
Kontor	61 m <sup>2</sup>	2017-12-31

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2016.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK-besiktning	2016 - 2017	OVK-besiktning utfördes och anmärkningar åtgärdades.
Renovering av vädringsbalkonger	2016	Föreningens nio vädringsbalkonger renoverades av WMP balkong AB.
Gården	2016	Gården rustades upp och grus lades på marken.
Nybyggnation lägenhetsbalkong	2016	I samband med renovering av vädringsbalkongerna byggdes ytterligare en lägenhetsbalkong mot gården av WMP balkong AB.
Dörrpartier lokal och fönsterpartier lokaler	2015	Dörrpartier för lokal Tre Liljor 6 byttes ut till nya från DOFAB. Glaspartier för lokal Tre Liljor 4 byttes ut p.g.a. infärgningar i glaset. Samtliga fönsterpartier för lokalerna renoverades och målades om.
Lokalen i 4:an	2015	Ytskikt renoverades, äldre väggkavel togs fram och nytt golv lades in.
Fibernät	2012	Fibernät installerades till samtliga lägenheter och lokaler i fastigheten av Ownit Broadband AB.
Byte av dörrar och installation av postboxar	2012	Dörrar byttes ut till säkerhetsdörrar. Postboxar installerades. Entrédörrar renoverades, mindre väggskador reparerades och barnvagnsramp byggdes i sten i 6:an. Arbete utfördes av Svenska Skydd AB.
Injustering av värmesystemet	2011	Injustering i fastigheten utfördes. Värden beräknades och förenklad relation ritades upp.
Installation av värmekablar och genomgång av taksäkerhet	2011	Värmekablar installerades av Dimson AB.
Nybyggnation av balkonger	2011	10 st. balkonger byggdes mot gården av Balcona AB.
Värmestråk i källaren	2010	Värmestråk och ventiler byttes i källaren.
OVK-besiktning	2010	OVK-besiktning utfördes. Fösterventiler monterades i hela fastigheten.
Radonmätning	2009	Radonmätning utfördes 2008, ärendet avslutades 2009.
Energideklaration	2008	Energideklaration utfördes av Anticimex AB.
Installation av sopanläggning	2007	Sopsuganläggning installerades.
Byte av korgkabel	2007	Korgkabel byttes i 4:ans hiss.
Ombyggnad av fjärrvärmecentral	2006	Värmeväxlare och expansionskärl.
Lokalen i 6:an	2005	Stammar och golv byttes. Kök och WC renoverades.
Byte av rörstammar	2005 - 2010	Alla 16 stammar byttes.
Omläggning/målning av tak	2001 - 2009	Tak mot Norrtullsgatan och samtliga 9 takkupor målades 2009.

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Elstambyte	1995	Elstammar byttes och ny el drogs till samtliga lägenheter.
Renovering av trapphusen	1995 - 1996	Trapphusen i 4:an och 6:an renoverades.
Byte av hissmaskin	1993	Hissmaskinen i 6:an byttes, ej i 4:an.
Omputsning av fasad	1988	
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Upprustning av fönster	2016-2017	Samtliga lägenhetsfönster reparationskittades under 2016 och ska målas under 2017.

### **Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Internet och IP-telefoni	Ownit Broadband AB
Kabel-TV	ComHem AB
Hisskötsel	Stockholms Hiss- & Elteknik
Hissbesiktning	Hissbesiktningar i Sverige AB
Funktionskontroll fjärrvärmecentral	AB Fortum Värme
Service värmekabelanläggning	Dimson AB
Trapphusstädning	Eleko Städ
Sophämtning	Stockholm vatten/Trafikkontoret avd. Avfall
Service sopsuganläggning	Envac Scandinavia AB

### **Föreningens ekonomi**

En ökning av föreningens kostnader under 2016 beror främst på ett flertal långsiktiga investeringar i periodiskt underhåll av fastigheten, däribland en renovering av vådringsbalkongerna, en upprustning av gården och där ventilationen i hela fastigheten har åtgärdats efter anmärkningarna från OVK besiktningen.

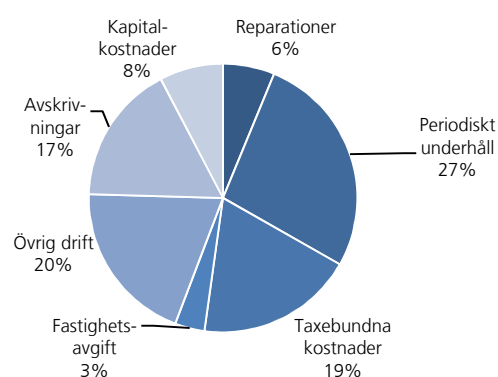
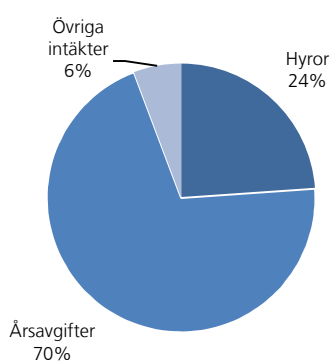
Intäkterna har även ökat något, vilket framförallt har sin grund i en ökning av årsavgifterna.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2016-04-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 479 963</b>	<b>1 274 672</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 575 631	1 531 730
Finansiella intäkter	293	315
Minskning kortfristiga fordringar	0	6 785
Balkongfond	8 880	8 880
Ökning av kortfristiga skulder	0	52 280
	<b>1 584 804</b>	<b>1 599 990</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 506 452	1 113 787
Finansiella kostnader	154 005	187 162
Ökning av kortfristiga fordringar	13 224	0
Minskning av kortfristiga skulder	80 867	0
	<b>1 754 548</b>	<b>1 394 699</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 310 219</b>	<b>1 479 963</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-169 744</b>	<b>205 291</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

#### Fördelning av intäkter och kostnader



#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Arbetet med att renovera de nio vådringsbalkongerna har blivit färdigt under året.

OVK besiktning har skett under hösten. Därefter har anmärkningarna åtgärdats för att fastighetens ventilationssystem ska vara godkänt.

Gården har rustats upp under hösten, grus har lagts på marken och växter har planterats om.

Ytterligare åtgärder med fastighetens lås har skett. Portlåsen har bytts ut till förmån för nya tidsinställda lås.

Upprustningen av fastighetens fönster har påbörjats, arbetet med kittningen är klart och målningen planeras ske under 2017.

Föreningens samtliga lägenheter har fått nya långtidsbatterier till brandvarnarna.

I början av året har föreningen fått en försäkringsersättning för reparationsarbetet av dörren, som skadades under lägenhetsinbrottet vid nyår.

Totalt sett har det behövts färre akuta åtgärder och reparationer under 2016 i jämförelse med 2015. Istället har styrelsen kunnat fokusera på att arbeta med planerade underhållsarbeten i fastigheten, såsom vådringsbalkonger, gården, lås för ytterdörrarna, ventilationsåtgärder och reparationskittning av fönster.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 36 st

Överlåtelser under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 47 st

Tillkommande medlemmar: 4 st

Avgående medlemmar: 5 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 46 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	549	537	537	524
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 699	1 692	1 444	1 445
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	5 076	5 076	5 076	5 081
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	15	12	11	17
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	130	129	108	144
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	19	16	18	16
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	69	84	132	150
Soliditet (%)	0	0	0	1
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-423	-212	-280	22
Nettoomsättning (tkr)	1 554	1 516	1 459	1 441

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 046 m<sup>2</sup> bostäder och 174 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	351 497	0	0	351 497
Reservfond	0	0	-41 631	41 631
Fond för yttre underhåll	172 848	172 848	-74 367	74 367
Balkongfond	35 520	8 880	0	26 640
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>559 865</b>	<b>181 728</b>	<b>-115 998</b>	<b>494 135</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-912 541	-172 848	-95 986	-643 707
Årets resultat	-422 531	-422 531	211 984	-211 984
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 335 073</b>	<b>-595 379</b>	<b>115 998</b>	<b>-855 691</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>-775 208</b>	<b>-413 651</b>	<b>0</b>	<b>-361 556</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-422 531
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-739 694
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-172 848
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 335 073</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråktas  
**att i ny räkning överförs**

172 848
<b>-1 162 225</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 553 538	1 515 580
Övriga rörelseintäkter	Not 3	22 093	16 150
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 575 631</b>	<b>1 531 730</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 288 404	-909 449
Övriga externa kostnader	Not 5	-107 032	-165 761
Personalkostnader	Not 6	-111 016	-38 577
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-337 998	-349 330
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 844 450</b>	<b>-1 463 117</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-268 819</b>	<b>68 613</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		293	315
Räntekostnader och liknande resultatposter		-154 005	-187 162
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-153 712</b>	<b>-186 847</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-422 531</b>	<b>-118 234</b>
<b>EXTRAORDINÄRA POSTER</b>			
Extraordinära kostnader	Not 8	0	-93 750
		<b>0</b>	<b>-93 750</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-422 531</b>	<b>-211 984</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	Not 9 8 922 285	9 260 283
Maskiner och inventarier	Not 10 0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>8 922 285</b>	<b>9 260 283</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12 2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>8 925 085</b>	<b>9 263 083</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11 1 326 232	1 482 752
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 326 232</b>	<b>1 482 752</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	4	4
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4</b>	<b>4</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 326 236</b>	<b>1 482 756</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>10 251 321</b>	<b>10 745 839</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		351 497	351 497
Reservfond		0	41 631
Fond för yttre underhåll	Not 13	172 848	74 367
Balkongfond		35 520	26 640
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>559 865</b>	<b>494 135</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-912 541	-643 707
Årets resultat		-422 531	-211 984
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 335 073</b>	<b>-855 691</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-775 208</b>	<b>-361 556</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	10 257 590	10 257 590
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 257 590</b>	<b>10 257 590</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		252 170	97 675
Skatteskulder		5 131	1 826
Övriga skulder		71 076	71 076
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	440 561	679 228
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>768 938</b>	<b>849 805</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>10 251 321</b>	<b>10 745 839</b>

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Byggnader	44 år	44 år
Fastighetsförbättringar	30 år	30 år
Värmeanläggning	10 år	10 år
Soprum/sophus	20 år	20 år
Stambyte	50 år	50 år
Tak	20 år	20 år
Port/säkerhetsdörrar	30 år	30 år
Bredband	10 år	10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Årsavgifter	1 108 794	1 084 398
Hyror bostäder	30 145	28 745
Hyror lokaler	308 055	307 895
Hyror antennplats	38 453	38 420
Bredbandsintäkter	58 056	51 660
Avgift andrahandsuthyrning	10 017	4 452
Öresutjämning	18	10
	<b>1 553 538</b>	<b>1 515 580</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Försäkringsersättning	15 301	0
Övriga intäkter	6 792	16 150
	<b>22 093</b>	<b>16 150</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Städning entreprenad	13 750	16 750
	OVK Obl. Ventilationskontroll	29 538	0
	Hissbesiktning	2 313	2 250
	Gemensamma utrymmen	556	151
	Gård	4 761	0
	Serviceavtal	13 179	15 676
	Förbrukningsmateriel	1 683	220
	Brandskydd	3 116	0
	Fordon	823	1 020
		<b>69 719</b>	<b>36 067</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lokaler	0	2 984
	Tvättstuga	875	5 206
	Sophantering/återvinning	1 033	1 846
	Entré/trapphus	3 240	0
	Lås	0	25 475
	VVS	5 730	0
	Värmeanläggning/undercentral	3 875	3 875
	Ventilation	79 164	0
	Hiss	5 606	1 680
	Tak	0	5 475
	Fönster	0	25 952
	Skador/klotter/skadegörelse	24 201	0
		<b>123 724</b>	<b>72 493</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tvättstuga	0	101 713
	Entré/trapphus	0	120 009
	Lås	24 423	0
	Fönster	34 672	46 876
	Balkonger/altaner	381 494	0
	Mark/gård/utemiljö	98 829	0
		<b>539 418</b>	<b>268 598</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	33 323	26 637
	Värme	287 612	285 384
	Vatten	41 842	34 781
	Sophämtning/renhållning	15 043	13 436
	Grovsopor	1 393	0
		<b>379 213</b>	<b>360 238</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	26 683	25 657
	Kabel-TV	5 755	5 808
	Bredband	72 816	72 816
		<b>105 254</b>	<b>104 281</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>71 076</b>	<b>67 771</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 288 404</b>	<b>909 449</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Tele- och datakommunikation	164	164
	Juridiska Åtgärder	0	12 219
	Revisionsarvode extern revisor	15 375	15 375
	Föreningskostnader	7 412	30 566
	Fritids- och trivselkostnader	3 603	1 696
	Förvaltningsarvode	64 668	62 100
	Administration	6 740	2 365
	Korttidsinventarier	0	1 689
	Konsultarvode	4 000	34 517
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 070	5 070
		<b>107 032</b>	<b>165 761</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	86 600	30 000
	Sociala kostnader	24 416	8 577
		<b>111 016</b>	<b>38 577</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Byggnad	9 614	9 614
	Förbättringar	328 384	339 716
		<b>337 998</b>	<b>349 330</b>
<b>Not 8</b>	<b>EXTRAORDINÄRA POSTER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Ersättning lokalhyresgäst	0	93 750
		<b>0</b>	<b>93 750</b>

<b>Not 9</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	12 541 854	12 541 854
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>12 541 854</b>	<b>12 541 854</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 281 571	-2 932 242
	Årets avskrivningar enligt plan	-337 998	-349 330
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 619 570</b>	<b>-3 281 571</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>8 922 285</b>	<b>9 260 283</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	222 000	222 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	19 807 000	20 888 000
	Taxeringsvärde mark	37 809 000	28 690 000
		<b>57 616 000</b>	<b>49 578 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	55 200 000	47 400 000
	Lokaler	2 416 000	2 178 000
		<b>57 616 000</b>	<b>49 578 000</b>
<b>Not 10</b>	<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	49 250	49 250
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>49 250</b>	<b>49 250</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-49 250	-49 250
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-49 250</b>	<b>-49 250</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Avräkning vidarefakturering	8 422	1 306
	Skattekonto	1 520	1 487
	Klientmedel hos SBC	1 310 215	1 479 959
	Fordringar	6 075	0
		<b>1 326 232</b>	<b>1 482 752</b>

<b>Not 12</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

<b>Not 13</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Vid årets början	74 367	0
	Reservering enligt stadgar	172 848	74 367
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-74 367	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>172 848</b>	<b>74 367</b>

<b>Not 14</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>2016-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
Nordea	0,286 %	3 411 590	3 411 590	2017-03-29
Nordea	2,500 %	3 423 000	3 423 000	2017-02-15
Nordea	1,480 %	3 423 000	3 423 000	2019-02-20
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>	<b>10 257 590</b>	<b>10 257 590</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	0	0	
		<b>10 257 590</b>	<b>10 257 590</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 257 590 kr.

<b>Not 15</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	10 264 500	10 264 500

<b>Not 16</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Upprustningen av lägenhetsfönster fortsätter under 2017 med målning.



Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Arvoden	86 600	30 000
	Sociala avgifter	24 800	9 426
	Ränta	4 762	5 061
	Balkonger	0	261 250
	Förutbetalda avgifter och hyror	324 399	373 491
		<b>440 561</b>	<b>679 228</b>

## Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 16/3 2017

Solveig Allard Ringborg  
Ledamot

Henrik Andersson  
Ledamot

Christian Edvinsson  
Ledamot

Lisa Lindblad  
Ledamot

Bo Nelson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2/4 2017

Carina Toresson  
Extern revisor

Etta  
Maria Elvius  
Intern revisor, suppleant

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hugin 27, org.nr 702000-9093.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Hugin 27 för räkenskapsåret 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av vår revision använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Vi måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Hugin 27 för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

5

### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt sätt.

### **Revisorns ansvar**

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsmetod i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsmetod i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där

avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 214 2017



Carina Toresson  
Toresson Revision AB



Elvius  
Maria Elvius